NOS QUE-DA-MOS

SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MADRID

accionsindical@inquilinato.org

@InquilinatoMadrid

www.inquilinato.org/afiliate

Nos Quedamos es una herramienta sindical para plantar cara al rentismo y la especulación, con la que muchas inquilinas hemos logrado quedarnos en nuestras casas y renovar nuestros contratos.

Decimos que Nos Quedamos cuando el casero quiere aprovecharse de las facilidades que le da la ley para llevar a cabo un desahucio invisible: echarnos para subir el precio o no renovarnos el contrato.

Con Nos Quedamos estamos diciendo que no aceptamos que nos echen de nuestra casa, pero también estamos diciendo que no aceptamos que especuladores y rentistas estén haciendo de la ciudad, de la vivienda y de nuestras vidas, una mercancía.

1 NOS LLEGA BUROFAX CON SUBIDA O NO RENOVACIÓN

El burofax tiene que emitirse 30 días antes de la fecha de finalización de nuestro contrato (si firmaste después del 6 de marzo 2019, tiene que emitirse 4 meses antes). Si no nos dicen nada o el aviso no cumple el plazo, el contrato se prorroga un año automáticamente con las mismas condiciones y mismo precio de alquiler, solo pueden aplicar la actualización anual del contrato.

IMPORTANTE: Los burofax se dan por entregados los recojamos o no, por lo que siempre es recomendable recogerlos.

2 NO NOS MARCHAMOS EN SILENCIO, NOS QUEDAMOS

Si hemos recibido el preaviso en forma y plazo, las subidas abusivas y las no renovaciones de contrato son injustas pero legales. Lo que proponemos desde el Sindicato de Inquilnas ante esta situación es una vía colectiva de desobediencia civil que pretende:

- **Negociar con el casero un nuevo contrato de alquiler o nuevos contratos** para todas las personas que viven en el bloque.

- **Visibilizar la situación de desprotección que sufrimos quienes no tenemos control sobre nuestra vivienda,** conseguir que cada día seamos más quienes nos organizamos para garantizar que todas las personas tengamos acceso a una vivienda digna.

Para conseguir nuestros objetivos empezarenos con los **primeros pasos** recogidos en el manual ***¿Cómo ganar una negociación a mi casero?*** Si no está dispuesto sentarse a negociar, comenzaremos una **estrategia de presión: visibilización** en prensa, redes, y en el territorio —pancartas en el edificio, octavillas... ¡que se entere todo el barrio!—, **acciones y movilizaciones.**

3 FINALIZA EL CONTRATO CONSIGNAMOS EL ALQUILER

Cuando finaliza nuestro contrato **nos quedamos en nuestra casa y seguimos pagando el mismo alquiler (alquiler vigente en el último año de contrato).** Seguiremos estos pasos:

1. **TRANSFERENCIA.** Ingresamos la cantidad correspondiente a los días que faltan por pagar de ese mismo mes. Del 1 al 5 del siguiente mes haremos un nuevo ingreso con la cantidad total correspondiente a un mes de alquiler.
2. **Si nos devuelven el ingreso,** guardamos el justificante de la devolución. Hacemos un **GIRO POSTAL** pagando el alquiler y enviamos un burofax al casero para comunicarle que estamos pagando por giro postal. En el Anexo se explica como hacer este procedimiento.
3. **Si nos devuelven el giro postal,** solicitamos documento acreditativo de los motivos. Vamos al juzgado correspondiente, y solicitamos la **apertura de un expediente para la consignación del alquiler,** aportando para ello los justificantes de la transferencia, el giro postal y el burofax, y el impreso cumplimentado de petición de consignación de renta.

4 DEMANDA / INICIO DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Aunque finalice nuestro contrato, en ningún caso pueden echarnos de la vivienda sin que antes haya un procedimiento judicial. Este tipo de juicio se conoce como *Juicio verbal de desahucio por expiración del plazo,* y suele alargarse en torno a un año, o año y medio.

1. LLEGA LA DEMANDA

Lo primero que tenemos que hacer es **SOLICITAR JUSTICIA GRATUITA (JG) y comunicar al juzgado que la hemos solicitado.** Hay que hacerlo **en el plazo máximo de 3 días, cuanto antes mejor.**

- Para solicitarla es necesario que llamemos al Colegio de Abogados en el 900 814 815 comunicando la necesidad de abogado de oficio. Nos darán cita en el Colegio más cercano y nos comunicarán todos los papeles que necesitamos presentar.
- Después de hacer este trámite llamaremos al juzgado correspondiente comunicando la solicitud de JG para que se paralice el plazo de 10 días para contestar a la demanda hasta que nos respondan a la solicitud. Es probable que lo hagan desde el Colegio de Abogados pero siempre es mejor asegurarnos llamando al juzgado.

La concesión de JG depende de las condiciones económicas de la unidad familiar. En este enlace podéis consultar todos los detalles ***www.inquilinato.org/como-pedir-justicia-gratuita/*** No obstante, SIEMPRE recomendamos pedirla, sea cual sea nuestra situación socioeconómica, porque nos ayuda a ganar tiempo.

Es probable que al leer la demanda nos asustemos al ver la CUANTÍA porque parece que nos reclaman todo ese dinero, pero es solo el valor que se le atribuye al procedimiento judicial. **En nuestro caso, como la estrategia se basa en seguir abonando las mensualidades no podrán pedirnos más que abandonar la vivienda y, en el caso de no obtener justicia gratuita, a pagar las costas del procedimiento:** como máximo un 30% de una anualidad del alquiler.

2. RESPUESTA A LA SOLICITUD DE JG

Normalmente la solicitud se resuelve en el plazo de un mes, aunque puede alargarse más. Nos enteraremos de la resolución porque nos llegará una carta a nuestro domicilio. Existen dos opciones:

- **Nos la conceden.** En la carta aparecerán los datos para contactar con el o la abogada de oficio, con quien contactaremos lo antes posible. No tendremos que pagar abogada, procuradora ni costas. Es muy importante informarle de nuestra lucha colectiva, que le contemos que estamos siguiendo la estrategia del Sindicato de Inquilinas y le pongamos en contacto con el equipo legal del Sindicato para llevar una estrategia conjunta.
- **No nos la conceden.** Nos llegará una carta del propio Colegio de Abogados en el que nos comunican la decisión. Si habiendo hecho los cálculos consideramos que nos la deberían haber concedido o estamos cerca de que nos la concedan, podemos recurrir la resolución. Escribe a legal@inquilinato.org para que te facilitemos el modelo para recurrirlo.

Si no tenemos derecho a JG, tendremos que contratar abogada y procuradora. En cuanto recibamos la respuesta, nos pondremos en contacto con el equipo legal en el correo **legal@inquilinato.org**

El plazo para la contestación de la demanda (10 días) se reanuda cuando nos llegua una segunda carta de los Juzgados informándonos de ello.

3. NOS OPONEMOS A LA DEMANDA

Contestaremos a la demanda oponiéndonos a ella, solicitando la celebración de vista (juicio) y justificando el pago de la renta. **Para que los abogados de oficio sigan la estrategia del Sindicato es muy importante que les llegue toda la información.** Podemos enviarles modelos de contestación a la demanda para hacerles el trabajo más fácil. **Nuestra defensa se basará en argumentar:**

- En relación al **contexto** y la situación que atravesamos las inquilinas: dificultad de acceso a la vivienda, precio del alquiler, etc.
- En relación a la **propiedad:** multipropietario, fondos buitre, etc.

- En relación a que hemos seguido pagando **alquiler:** lo único que queremos es poder continuar viviendo en nuestras casas, etc.
- En relación a que se trata de un **conflicto colectivo:** demostraremos que nos imponen las condiciones de los contratos sin poder negociarlas. Podremos llamar a declarar a otras inquilinas.
- [Según el caso] En relación al carácter de protección u origen público, la especialidad del asunto frente a un alquiler libre.

5 VISTA / JUICIO. DEFENSA Y CONSECUENCIAS LEGALES

Normalmente los juicios en este tipo de procedimientos son muy rápidos (pueden llegar a durar menos de 5 minutos). **Es importante comunicar la fecha al resto de compañeras para que podamos acompañarte.** O incluso hacer una acción en los juzgados, si lo vemos conveniente, para visibilizar la lucha colectiva.

Una vez celebrada la vista, nos pueden condenar a pagar:

- Los meses de alquiler que tendremos ya consignados en los juzgados. No pueden condenarnos a pagar la subida abusiva que nos pidieron y nos negamos a firmar.
- En caso de no tener JG también pueden condenarnos a pagar las costas judiciales. El máximo a pagar será el 30% de una anualidad de la renta (alquiler). Que nos condenen a costas, y la cantidad de las mismas, dependerá del tipo de casero (pequeño o gran propietario), las malas prácticas que haya hecho (desperfectos en la vivienda sin atender, cláusulas abusivas,…) y nuestras buenas prácticas (pago del alquiler, disposición al diálogo, etc.)

Tras la celebración de la vista y dictada la Sentencia condenatoria —porque las subidas como ya sabemos son legales, aunque injustas— cabe la posibilidad de hacer un recurso de apelación a la Audiencia Provincial de Madrid que alargará el proceso una media de 7 a 9 meses. Tras dictar nueva Sentencia volvería al Juzgado inicial para dictaminar la fecha del lanzamiento del desahucio.

Nos Quedamos

LLEGA EL BUROFAX

EMPEZAMOS A ORGANIZARNOS

En la Asamblea y
en nuestro Bloque.

Visibilizamos lo que está pasando en nuestro barrio y en medios de comunicación

FINALIZA EL CONTRATO

No nos vamos en silencio,
¡Nos quedamos!

Implicamos a nuestras vecinas, nos organizamos. Hacemos acciones para presionar a la propiedad.

VISTA

No siempre llegaremos a juicio, el objetivo es conseguir una negociación antes.

VICTORIA

Cientos de personas han conseguido renovar sus contratos sin condiciones abusivas, frente a grandes tenedores, fondos o “pequeños” rentistas. Visibilizar este tipo de situaciones es siempre una victoria para todas las personas que no tenemos control sobre nuestras viviendas.

Nos Quedamos

Todas las conquistas sociales que hemos conseguido a lo largo de la historia han sido gracias a la desobediencia y la organización de millones de personas como tú. Gracias a las luchas de los y las trabajadoras hoy tenemos la jornada laboral de 8 horas y el salario mínimo. Gracias a la organización de las mujeres hoy tenemos autonomía, y podemos abortar y decidir sobre nuestros cuerpos. **Para lograr esas conquistas cometieron actos que, siguiendo la legislación del momento, eran ilegales: huelgas, acciones directas, manifestaciones...** Gracias a que desobedecieron el orden establecido y se enfrentaron a esas injusticias, hoy disfrutamos de esos derechos.

Desde el Sindicato **estamos construyendo ese movimiento que en un futuro consiga terminar con la injusticia de tener que pagar por un recurso básico como es la vivienda.**

SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MADRID

ANEXO 1 GIRO POSTAL Y BUROFAX

Una vez nos hayan devuelto el ingreso/transferencia –correspondiente a la parte proporcional de la mensualidad o la mensualidad entera– el siguiente paso es hacer el pago de la misma mediante giro postal. Tenemos que seguir estos pasos:

1. **Rellenamos el modelo de BUROFAX** que hay que enviar al casero informándole de nuestra voluntad de pago, a partir de ahora, mediante giro postal. Vamos a una oficina de Correos y en la ventanilla indicamos que queremos remitir un "BUROFAX CON ACUSE DE RECIBO". El coste es de 29,43 € y se tiene que pagar en efectivo.
2. **Una vez enviado el Burofax, realizamos un GIRO POSTAL, del tipo "Ingreso en Cuenta".** El coste del giro es de 3,23 € más el 2% de la cantidad girada (mensualidad), y se tiene que pagar en efectivo
   - El giro lo tiene que hacer el titular del contrato porque en correos escanearan el DNI del titular (no sirve otro documento).
   - En el apartado "motivo del giro" tiene que poner: *Alquiler/hipoteca/devolución de préstamo*.
   - En el apartado "información privada" tiene que poner: *Alquiler mes y año* (si es parte de la mensualidad, ponemos el periodo de tiempo: por ejemplo *Del 27 al 31 de agosto de 2021*). Pondremos también la *dirección completa de nuestra vivienda*.
   - El destinatario del giro será: Nombre de empresa/casero + NIF
   - El número de cuenta será el mismo en el que hicimos el ingreso que nos han devuelto.

MODELO DE BUROFAX. OFRECIMIENTO DE PAGO ANTE DEVOLUCIÓN DE RENTAS PAGADAS

A la atención de (nombre casero),

Les escribo en calidad de parte arrendataria de la vivienda sita en (dirección completa, código postal, municipio, Madrid). Desde el día (fecha en la que se devolvió el recibo, día mes y año) se están rechazando los pagos mensuales de la renta que he venido abonando por (poner medio de pago: transferencia/ingreso en cuenta/domiciliación), de manera que por medio del presente escrito les manifiesto mi voluntad de ingresar las mensuali-

dades por el método del giro postal, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 1.176 y 1.177 del Código Civil, y con voluntad de, si fuera necesario, acudir a la tutela judicial y a los cauces del artículo 98 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

Lo que le comunico en (lugar) a (fecha, día mes y año). Firmado:

ANEXO 2 CONSIGNAR LA RENTA EN JUZGADOS

Si ya me ha llegado la demanda:

1. Acudimos a los Juzgados que nos corresponden, podemos mirarlo en la propia demanda. En decanato, solicitamos el número de cuenta asociado al procedimiento judicial.
2. La cuenta tiene un número de expediente consignado y va directo a los autos del procedimiento judicial de manera que queda vinculado el ingreso al procedimiento. La procuradora de la propiedad podría solicitar que el juzgado se lo ingrese.

Si aún no tengo demanda: El proceso no es automático. Tenemos que acreditar que el casero no ha aceptado los pagos o que hay alguna cuestión jurídica en disputa para poder consignar. Al consignar, iniciamos un procedimiento administrativo, por lo tanto no hace falta ni abogado ni procurador.

1. Iremos a los juzgados del municipio que correspondan a nuestra vivienda. Rellenamos el formulario que nos den y aportamos los justificantes de recibos, giros, transferencias,... para justificar que tenemos voluntad de ingresar el dinero; si no los presentamos es probable que no nos dejen consignar. Una vez presentada toda la documentación, el juzgado nos asignará un número de cuenta, donde depositaremos el dinero.
2. Para recuperar el dinero será necesario pedir un mandamiento de pago al juzgado, con el que te dan un papel con el que ir al banco a recoger el dinero.

En cualquiera de los dos casos, una vez que ya tenemos el número de cuenta del Juzgado, solo tenemos que ingresar la mensualidad y el resto de gastos especificándolo en el concepto.